

RASEBORGS STAD

Dönsby West

KVARTER 301–334



BYGGSÄTTSANVISNINGAR 17.10.2011

Arkitektbyrå Kristina Karlsson

Seppo Lamppu T:mi

INNEHÅLL

1	SYFTET MED BYGGSÄTTSANVISNINGARNA	3
2	BESKRIVNING AV OMRÅDET.....	3
3	ALLMÄNNA MÅL SOM STÄLLS PÅ BYGGANDET.....	3
3.1	Bostadsbyggnader.....	3
3.2	Gårds-, garage och förrådsbyggnader	4
3.3	Gatu- och gårdsområden.....	4
4	BEAKTANDE AV FÖRHÅLLANDENA PÅ BYGGPLATSEN	5
4.1	Placering av byggnader i terrängen.....	5
4.2	Våningstal och maximihöjd	6
5	BESKRIVNING AV OCH SÄRSKILDA ANVISNINGAR FÖR DELOMRÅDENA.....	7
5.1	Delområde A	7
5.2	Delområde B	8
5.3	Delområde C	9
5.4	Delområde D	10
5.5	Delområde E.....	11
5.6	Delområde F.....	12
6	PLANERINGEN AV BYGGNADERNA.....	13
6.1	Tak.....	13
7	BRANDSÄKERHET OCH RÄDDNINGSVÄGAR.....	14

1 SYFTET MED BYGGSÄTTSANVISNINGARNA

Byggsättsanvisningarna preciserar de allmänna bestämmelser som getts i detaljplanen t.ex. om hur byggnaderna ska uppföras och var de ska placeras och om gårds- och gatuområdena. Anvisningarna strävar efter att med hjälp av råd och exempel vägleda byggarna mot ett lyckat slutresultat. Därtill ger byggsättsanvisningarna kommande invånare en uppfattning om det planerade allmänna visuella intrycket av området.

I de glesare småhusområdena, där även vegetationen utgör ett viktigt element som sammanbinder landskapet, kan man tillåta större variationer för enskilda byggnader utan att söndra harmonin. Å andra sidan kan en detalj som kan upplevas som liten vid byggandet ha betydande konsekvenser för helhetsintrycket; till exempel om färgvalet misslyckas helt eller om detaljer som är främmande för områdets karaktär lyfts fram för mycket.

Syftet med anvisningarna är att guida byggarna mot ett resultat som är bra såväl för den egna tomten som för hela området och därmed gör Dönsby West till ett särpräglad och trivsamt bostadsområde.

2 BESKRIVNING AV OMRÅDET

Dessa byggsättsanvisningar knyter an till detaljplanen för Dönsby West. Det nya bostadsområdet Dönsby West är ett småhusområde där byggeffektiviteten varierar mellan $e=0,20$ i de glesare kvarteren i randområdena och högst $e=0,45$ i de tätare kvarteren i centrum.

Området är beläget i en kuperad, bergig terräng och består dels av ett centrum som ska genomföras på ett mer stadslignande sätt och dels av de omgivande delområdena som åtskiljs av terrängen och planstrukturen. Målet är att bilda olika delområden med egen identitet, dock så att Dönsby West som en helhet blir ett särpräglad småhusområde.

3 ALLMÄNNA MÅL SOM STÄLLS PÅ BYGGANDET

3.1 Bostadsbyggnader

Detaljplanen tillåter byggande i två våningar i hela området med undantag för kvarter där t.ex. anpassning av byggandet till den sluttande terrängen förutsätter byggande i avsatser och placering av bostadslokaler även i källarvåningen. I en del av området är det också möjligt att förlägga bostadslokaler till en tredje våning.

För att ett enhetligt visuellt intryck ska uppnås bör byggnaderna till formen vara okonstlade och enkla: överdrivna utsprång och dekorationer ska undvikas.

Vid placeringen av byggnaderna iakttas enhetliga principer per delområde och byggnadsgrupp. Byggnaderna ska anpassas omsorgsfullt till terrängen. Byggnaderna ska planeras så att de passar in i det aktuella delområdet och kompletterar det.

Vid planeringen av byggnaden och rumsdistributionen samt gårdsområdena ska förutom detaljplanebestämmelserna även beaktas de naturliga terrängformerna, proportionerna mellan gårdarna och gatorna, vädersträcken och utsikten till det omgivande landskapet.

Vid ansökan om bygglov ska fasadritningen visa både nuvarande och planerade kommande markhöjder.

3.2 Gårds-, garage- och förrådsbyggnader

En separat garage- och förrådsbyggnad rekommenderas eftersom den ger goda möjligheter bl.a. att avgränsa gårdsplanen och i övrigt disponera tomtytan. Om garage- och förrådsbyggnaden inte byggs genast är det bra att reservera en plats för den redan i tomtanvändningsplanen.

I AO-kvartersområden för fristående småhus ska garage-/ekonomibygnaden placeras längs gatan intill byggnadsytans gräns. Garage och carportar ska riktas så att infarten i första hand sker från tomtsidan, varvid öppna täckta bilplatser eller garagedörrar inte framhävs i gatubilden.

Garage- och förrådsbyggnaden ska beträffande yttre måtten klart underställas huvudbyggnaden. Detta bör tas i beaktande framför allt i garage för två bilar, som brukar tendera att bli alltför dominerande. I garage- och förrådsbyggnader tillåts pulpettak med flackare lutning än bostadsbyggnaden. Det är anledning att göra takvinkeln flackare än bostadsbyggnaden för att byggnaden inte ska bli störande hög i förhållande till bostadsbyggnaden.

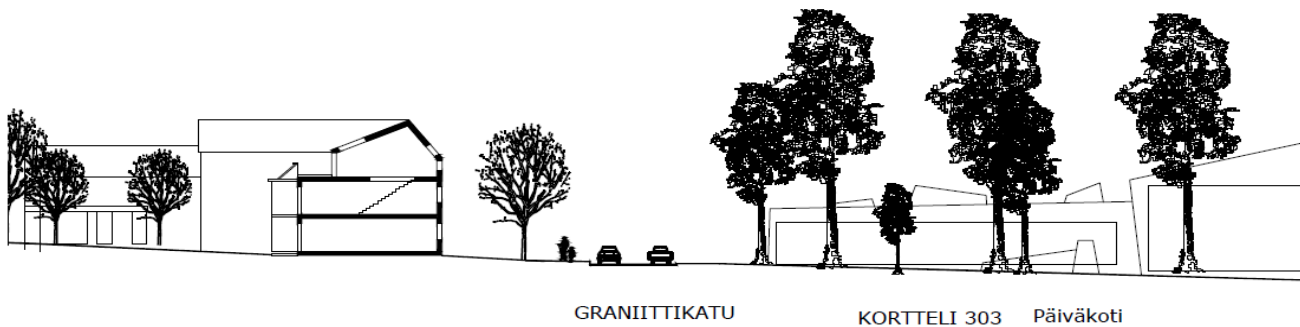


Bild 2. Träd ska planteras längs Granitgatan.

3.3 Gatu- och gårdsområden

Vid planteringarna ska hemtrevliga trädslag prioriteras. Det befintliga trädbeståndet ska bevaras i mån av möjlighet.

En del av gatuområdena ska avgränsas med planteringar. I de slutgiltiga byggsättsanvisningarna ges närmare instruktioner om gatuområdena och planteringarna längs gatukanterna. För de största AP-kvartersområdena ska gårdsområdesplaner upprättas i samband med att de börjar byggas som täta par- och radhuskvarter.

4 BEAKTANDE AV FÖRHÅLLANDENA PÅ BYGGPLATSEN

I Dönsby West är terrängen klippig med varierande topografi. I planen har de största åsryggarna anvisats som grönområden och fria områden. De flackaste tomterna finns i områdets västra del. Med tanke på ett förstklassigt slutresultat är det viktigt att byggnaderna och gårdsplanerna anpassas omsorgsfullt till den sluttande terrängen.

Varje byggnad och tomt med gårdsplaner blir en del av landskapet och inverkar på miljön som växer fram. Att byggnaderna och gårdsplanerna på intilliggande tomter anpassas till varandra är av största vikt för trivseln i området och för områdets värde. På småhusområden har vegetationen en särskilt viktig effekt på landskapet. Vegetationen fungerar som ett uppmjukande och bindande element mellan de enskilda småhusen och när den planeras på rätt sätt fungerar den också som en länk till de omgivande skogsområdena.

4.1 Placering av byggnader i terrängen

Den nuvarande markytan med nivåskillnader är utgångspunkten för placeringen av byggnaderna och anläggandet av gårdsplanen. Bearbetning av markytans former får inte försämra gårds- eller byggnadsförhållandena på granntomterna.

Som alternativ till att bygga vallar eller sänkor rekommenderas att byggnaden byggs i avsatser enligt terrängen. Den synliga ytterväggen på en eventuell källarvåning ska beträffande utseende, material och färgsättning samt ytbehandling vara förenlig med byggnadens övriga fasad. En hög "sockel" tillåts inte utan husets egentliga fasadmaterial ska följa markytans former så att den del av sockeln som förblir synlig är på högst 800 mm höjd från den slutliga markytan.

4.2 Våningstal och maximihöjd

Byggnadernas maximala höjder är följande (höjden beräknas från markytan till skärningspunkten för ytterväggen och vindsbjälklaget):

1 vån. bostadshus	4,5 meter
2 vån. bostadshus	7,3 meter
Ekonomibyg./garage	2,8 meter



Bild 5. I kvarter 301 är det tillåtet att placera bostadsvåningsyta även i en tredje våning. (Våningstal II u1/2.)

För Dönsby West gäller följande våningstal:

II u1/2

Byggnad med två våningar i vars vindsplan det är tillåtet att placera hälften av arealen i byggnadens största våning. Beteckningen gör det möjligt att variera våningshöjden mellan 2 och 3 våningar i byggnadens längdriktning eller djupled, och t.ex. att bygga takterrasser för en del av byggnaden (bild 5).

II

Största tillåtna våningstal är två våningar. Det rekommenderas att byggnaderna uppförs i huvudsak med två våningar varvid de är lättare att anpassa till tomten. Även 1½-planslösningar är tillåtna.

Iu 1/2

Byggnad med en våning i vars vindsvåning det är tillåtet att placera hälften av arealen i byggnadens största våning.

1/2 k I

Byggnad med en våning i vars källarplan det är tillåtet att placera hälften av arealen i byggnadens största våning. Det rekommenderas att byggnaden terrasseras enligt sluttningen utan att ändra terrängformerna. Huvudingången an visas beroende på tomten till första våningen eller till källarvåningen. För att bemästra höjdskillnaderna i terrängen kan det hända att man på vissa tomter blir tvungen att sänka ner byggnaden i terrängen i den övre delen av sluttningen.

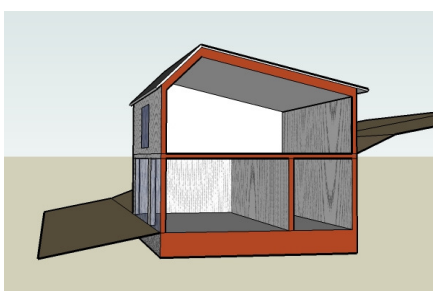


Bild 6. Exempel på byggnad med två våningar.

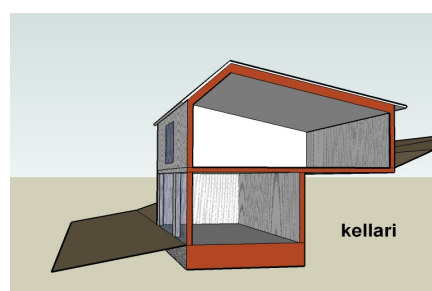


Bild 7. Exempel på våningstalet 1/2k1.



Bild 8. Centrumområdet.

5 BESKRIVNING AV OCH SÄRSKILDA ANVISNINGAR FÖR DELOMRÅDEN

5.1 Delområde A

Centrumområdet i Dönsby West genomförs till skillnad från det övriga området som en tätt bebyggd miljö där den rätvinkliga koordinatuppsättningen, den anlagda gatumiljön, det lilla torget och det kompakta byggandet skapar en stadslik stämning. I området har ett kvarter reserverats för ett daghem medan övriga eventuella tjänster och affärslokaler har förlagts till markplanet i bostadskvarteren. I den södra kanten av daghemskvarteret (beteckningen P) finns en park där man kan anlägga en lekpark som tjänar hela området.

AP-3-kvarteren, som blir de tätast bebyggda, ligger kring torget. Kvarteren kan byggas något högre än det övriga området i form av stadsradhus med 2½ våningar. Parkering har i illustrationen lagts fram i centraliserad form längs gatan och avgränsad av carportar, varvid kvartersområdena blir bilfria. I sluttande terräng kan en del av parkeringsplatserna också placeras i källarvåningar.

Kvarteren som omger kärnan av centrum är stora, vilket möjliggör ett mångsidigt genomförande. I illustrationen visas kvarteren bebyggda i huvudsak med små, tätt grupperade fristående hus och parhus. I området är det också möjligt att uppföra ett mer sammanhängande kvartersrum som består av radhusdominerade kvarter eller av annat tätt utplacerat småhusbyggande.

För området bör en kvartersplan utarbetas.



Bild 9. Områdets södra kant.

5.2 Delområde B

Delområdet längs Granitgatan i områdets södra kant bildar en infart till Dönsby West och är därför särskilt viktigt för stadsbilden. Området är en sluttning som ställvis vetter brant mot söder. Huvuddelen av kvarteren är kvarter för fristående småhus som kan bebyggas med exploateringsstalet $e=0,25$. Längs samlingsgatan finns något tätare småhuskvarter där t.ex. radhuslösningar är tillåtna. I illustrationen visas en slingrande radhustyp i kvarteren på östra sidan. Detta tema kan tillämpas även i större omfattning i området. Den sluttande terrängen förutsätter omsorgsfull anpassning av byggnaderna för att det inte ska uppkomma onödiga störande fyllningar och skärningar.

I kvarteren för fristående småhus AO-1 och AO-3 ska bostadshusens takås riktas åt samma håll inom ett delområde eller en bostadsgrupp, i första hand i sluttningens riktning. Enligt detaljplanebestämmelserna ska trä vara det huvudsakliga fasadmaterialet i kvarteren 319–323. Färgsättningen för fasaderna kommer att fastställas i dessa byggsättsanvisningar.

För AP-kvartersområdena bör en mer ingående kvartersplan utarbetas.

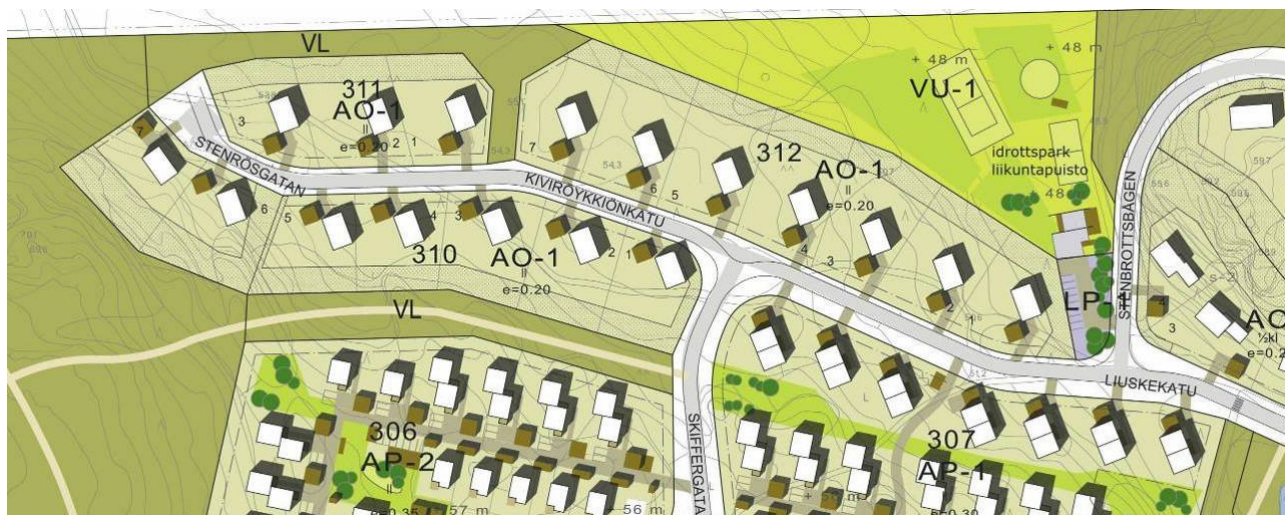


Bild 10. Områdets norra kant.

5.3 Delområde C

Området är beläget i planområdets norra kant i en sluttning som vetter svagt mot nordost. Området genomförs som fristående småhus med ett lägre exploateringsstal, $e=0,20$, än det övriga området.

Bostadshusens takås ska riktas åt samma håll inom ett delområde eller en bostadsgrupp, i första hand i sluttningens riktning. Färgsättningen för fasaderna kommer att fastställas i dessa byggsättsanvisningar.

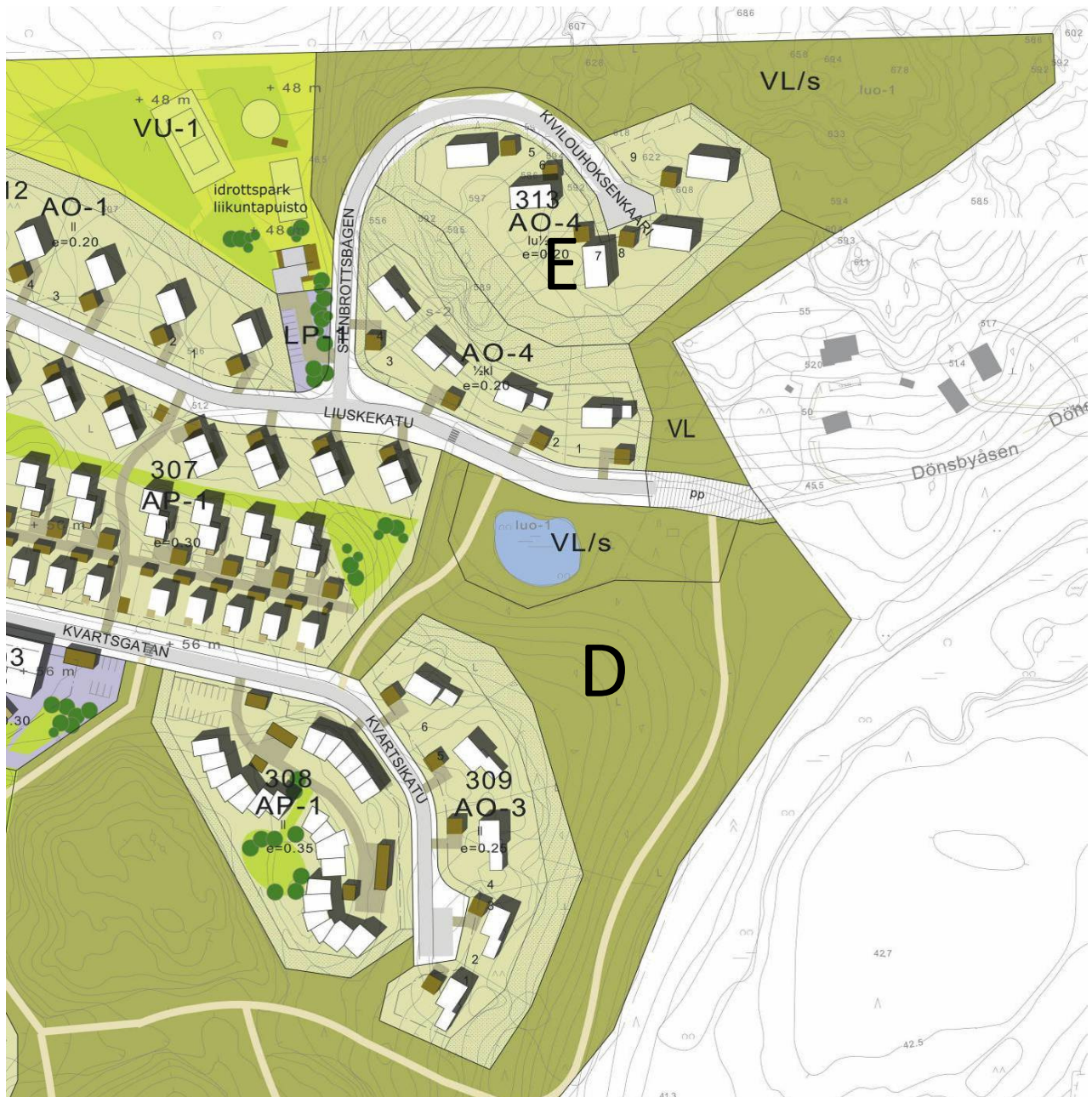


Bild 11. Områdets östra del.

5.4 Delområde D

Området ligger på den nordöstra sluttningen av en backe i östra änden av Kvartsgatan. På den högre avsatsen har ett småhuskvarter anvisats med beteckningen AP-1. I illustrationen visas kvarteret byggt som ett slingrande radhus som följer terrängformerna. Parkering har placerats delvis intill ingången, delvis till källarvåningen på den nedre delen av sluttningen. AO-3-kvarteret omfattar fem fristående småhustomter som gränsar till skogsområdet.

5.5 Delområde E

Området för fristående småhus med kvartersbeteckningen AO-4 ligger uppe på backen och delvis på backkrönets södra kant. Byggnaderna ska anpassas till terrängsluttningen så att miljön bevaras, t.ex. med hjälp av avsatser.

På de fyra tomtarna längs Skiffergatan i södra delen av AO-4-området ska takåsarna på bostadshusen smidigt följa sluttningens riktning.



Bild 12.

5.6 Delområde F

I den västra kanten av planområdet Dönsby West finns ett kastrulliknande, låglänt småhusområde som inramas av klippiga åsar. Tomterna gränsar till park-/klippskogsområden. För området eftersträvas en särpräglad identitet bl.a. genom bestämmelser om fasadernas ytmaterial och färgsättning.

På bostadshusen ska takåsen följa gatans riktning. Fasadmaterialet är stenmaterial som rappats eller ytbehandlats på annat sätt. Färgsättningen för fasaderna kommer att fastställas i dessa byggsättsanvisningar. Ljusa nyanser på ytterväggarna planeras i det här skedet.

6 PLANERINGEN AV BYGGNADERNA

6.1 Tak

Byggnaderna har sadeltak. Även en icke centrisk ås är en lösning som kan rekommenderas. Takåsens riktning har fastställts för AO-kvartersområdena i byggsättsanvisningarna. Taklutningen ska vara 1:1,5 – 1:3. Brutet pulpettak tillåts särskilt för byggnader som uppförs i avsatser.



Bild: Icke centrisk takås i kombination med horisontellt respektive lutande vindsbjälklag, symmetrisk ås med lutande vindsbjälklag.

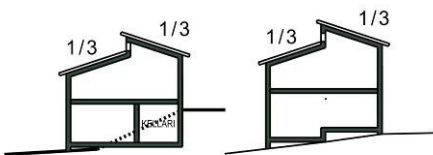


Bild: Brutet pulpettak rekommenderas när man uppför hus på en sluttning. Byggnadsmassan följer terrängformen och på samma gång får man variationer inuti byggnaden och ljus från flera håll. Vid pulpettak rekommenderas en flackare taklutning.

I garage- och förrådsbyggnader tillåts pulpettak med flackare lutning än bostadsbyggnaden. Det är anledning att göra takvinkeln flackare för att byggnaden inte ska bli störande hög i förhållande till bostadsbyggnaden. Garage-/förrådsbyggnadens taklutning ska vara 1:5 – 1:8.

Takfoten ska byggas som en lätt öppen takfot med synliga bjälkar. På långsidorna ska takfoten sträcka sig minst 40 cm och på gavlarna minst 25 cm utöver vägglinjen.

Takmaterialet ska vara plåt, filt eller tegel i svart eller grått. Klara och tydliga material med stora ytor, som t.ex. dubbelfalsad plåt eller liknande plåttak, filttak på trekantsribbor, och slätt eller lätt format betongtaktegel rekommenderas. Glänsande plåttak och plåttak som imiterar tegel tillåts inte.



Takmaterial som rekommenderas i området: slätt betongtaktegel, filttak på trekantsribbor, dubbelfalsad plåttak, slätt taktegel i grå betong.

Dessa byggsättsanvisningar kompletteras med instruktioner om färgsättningen på fasader, gatu- och gårdsrummen samt gårds- och garagebyggnaderna. Även byggsättsanvisningarna för AP-kvartersområdena bör preciseras i dessa byggsättsanvisningar.

7 BRANDSÄKERHET OCH RÄDDNINGSVÄGAR

I enlighet med ett utlåtande från Västra Nylands räddningsverk ska brand- och räddningsväsendets särskilda krav beaktas vid placeringen av byggnaderna och vägarna (särskilt) i de täta bostadsområdena. I samband med godkännandet av detaljplanen har anförts att de frågor som räddningsverket tagit upp ska beaktas vid upprättandet av byggsättsanvisningar, kvartersplaner och tomtplaner och vid tomtindelningen. Särskilt följande ska tas i beaktande (citerat ur utlåtandet):

- Vid nybyggnationer skall miljöguiden 39 angående byggande nära varandra tillämpas. Byggnadsgruppernas våningsyta som byggs i 1 våning får vara högst 2400 m² samt om de i grupperna är fler våningshus, får våningsytan högst vara 1600 m². Mellan grupperna skall det vara ett skyddsavstånd på 12–15 m.
- Alla återvändsgränder skall förses med vändplats för tunga fordon, (svängradien för tunga fordon är 12 m). Detta för att kunna svänga räddningsfordon och för att underlätta vägunderhållet, framför allt snöplogningen.
- Räddningsväg för brand- och räddningsredskap skall beredas möjlighet att komma tillräckligt nära byggnad och släckvattentag inom området (räddningsväg).
- För att vägen skall kunna klassas som räddningsväg förutsätts följande krav:
 - Räddningsvägen skall byggas så att räddningsfordons avstånd från byggnaden är minst 50 m. Även möjlighet att svänga skall ordnas.
 - Ambulansens väg skall helst nå så nära ytterdörrens som möjligt, men dock minst 25 m ifrån dörren.
- Området skall även förses med markförlagda vattenposter med en radie på 500 m. (1000m emellan) Vattenmängderna varje vattenpost skall vara minst 1200l/minut.
- Parkering samt plantering skall tas i beaktande så att det inte förhindrar räddningsfordonens framkomst.